ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Kościelna 37
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Dom z działką nad morzem za 4.000 EUR, jaka jest prawda

Widząc taką cenę, każdy z nas się zastanawia, gdzie tkwi haczyk i w czym rzecz, a może ktoś się pomylił o jedno lub kilka zer, a może to chwyt marketingowy i jest to pierwsza wpłata lub wysokość raty kredytowej? I tu każdy z nas myśli i analizuje...

Przecież nie dam się nabrać na proste zabiegi lub manipulacje, więc wolę sprawdzić.

Otóż sprawdzenie faktycznego stanu jest przecież proste i zupełnie łatwe do weryfikacji, gdyż wystarczy tylko spojrzeć na portale prezentujące nieruchomości zagraniczne, przeanalizować ceny ofert sprzedaży domów w poszczególnych krajach Europy, czy nawet świata, aby szybko zorientować się, że to najszczersza prawda, ale jeżeli tak jest to w jakim kraju i czy to bezpieczne?

I tu niespodzianka, otóż jest taki kraj w Europie, zupełnie bezpieczny, gwarantujący prawo własności nieruchomości, także dla obcokrajowców, kraj będący członkiem Unii Europejskiej, a nawet NATO, do tego w cieplejszym od naszego klimacie, gdzie przez minimum 1700 godzin w roku jest bezchmurne niebo i świeci słońce, ludzie są tam mili i gościnni, a do tego domy nad morzem o średniej powierzchni około 120 m2 z działkami o powierzchniach od 2500 do 4000 m2 możemy kupić już za kilka pensji według polskiej średniej krajowej, czyli za grosze, bo nawet za 3.900 EUR, co w przeliczeniu na złotówki pokazuje cenę ofertową nawet około 14.000 zł.

Ale jakie domy tak mało mogą kosztować? Letniskowe i drewniane, czy całoroczne i murowane, a co ze standardem takich domów?

Tak- to pytanie wyłania nam się jako kolejne, a więc zastanówmy się i logicznie pomyślmy, a znów odpowiedź pojawi się naturalnie.

Otóż w Polsce za te 3.900 euro co możemy kupić z rynku nieruchomości, chyba tylko ruchomości, gdyż nawet na polskich kresach wschodnich, taka cena jest nie do osiągnięcia, po prostu takich okazji już w Polsce nie ma, więc mając taki skromny portfel inwestycyjny, naprawdę mogę poza granicami naszego kraju kupić dom wraz z dużą działką, brzmi dosyć egzotycznie, ale jeżeli to prawda to pewnie do remontu kapitalnego.

No cóż, przeglądam dalej oferty domów i okazuje się, że tak właśnie jest, tzn., że są takie domy i to murowane! Tylko

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Kościelna 37
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

dlaczego tak mało kosztują?
Ale, ale- już wiem, przecież są to domy często za czasów dziada pradziada wybudowane i dzisiaj dziedziczone przez młodsze pokolenia wnuków, które w dzisiejszych czasach globalnej wioski i otwartości bogatszych członków Unii Europejskiej, przeprowadzają się za pracą do dużych miast, aglomeracji i innych zamożniejszych krajów, typu Niemcy, czy Wielka Brytania.
Rozumiem, że nie od dzisiaj przecież wiadomo, iż grunty zarówno te niezabudowane, jak i te zabudowane domem mieszkalnym, to najpewniejsza i najbezpieczniejsza lokata kapitału, więc idąc za przykładem wielkich tego świata, uczymy się na bazie ich doświadczeń i poznajemy sprawdzone sposoby uczciwego dorabiania się olbrzymich majątków, gdzie z kolei możemy zaobserwować jedną ważną powtarzalną zasadę inwestowania. Każdy inwestor kieruje się zasadą kupić taniej sprzedaż drożej. Reasumując cena po stronie sprzedającego, jak i po stronie kupującego zawsze spotyka się na pewnym, akceptowalnym przez obie strony transakcji poziomie, gdzie dzisiaj kupujący patrzy, aby kupić, jak najtaniej, a jutro sprzedać z możliwie największym zyskiem.
Warto, abyśmy pamiętali jednak o tym, że samo kupno nieruchomości nie jest sztuką, ale właściwy wybór nieruchomości z potencjałem wzrostu wartości to nie lada sztuka, a przecież sam potencjał jest pojęciem względnym i niemierzalnym, zależącym od wielu czynników i podobnie, jak banki na różne sposoby oceniają ryzyko potencjalnych kredytobiorców, podobnie i my potencjalni kupujący chcielibyśmy móc ocenić potencjał danej nieruchomości, nawet jeżeli jest to inwestycja rzędu 3.900 euro.
Więc wyobraźmy sobie taką sytuację: Kupiliśmy kilka lat temu dom nad morzem na wsi w dowolnym kraju, dom całkowicie zrujnowany, ale w okolicy już wtedy gołym okiem widać było, że wokoło każdy z właścicieli sąsiednich domów odnawia je i remontuje, a wiedzieliśmy, że kraj ten korzystał z wielu dotacji Unii Europejskiej, inwestując w infrastrukturę miast i wsi, do tego społeczeństwo stawało się coraz bogatsze i na przestrzeni ostatnich kilku lat mała niegdyś wieś stała się zapleczem większej aglomeracji miejskiej, a do tego z roku na rok przybywało nowych inwestycji.
No cóż, ale jest dzień dzisiejszy, a my nadal mamy stary, niewyremontowany dom wraz z działką, no i do tego potrzebujemy nagle go sprzedać, czyli mówiąc wprost spieniężyć. Co wówczas robimy, otóż sprawdzamy i porównujemy ceny i wtedy pojawia się niespodzianka, ceny wzrosły i to wielokrotnie, a my bez problemu sprzedajemy nasz dom z dużym zyskiem, chociaż i tak cena w stosunku do innych ofert była najniższa.
Ta historia brzmi, jak bajka, ale tak właśnie było między innymi w Polsce, gdy przyjęto nasz kraj w skład członków Unii Europejskiej, wtedy jeszcze ceny naszych domów nad morzem nawet na wsiach oddalonych o kilkadziesiąt kilometrów od wybrzeża, czy też od dużych miast wewnątrz kraju, były wielokrotnie niższe, niż obecnie, a było tak zaledwie kilkanaście lat temu również w Hiszpanii, gdy została przyjęta w szeregi członkowskie Unii Europejskiej.

A zatem kupię dom z działką nad morzem z potencjałem za jedne 4.000 euro, ale za granicą, więc co dalej?

Hmm, ta odpowiedź wbrew pozorom nie jest trudna, lecz równie prosta, jak wcześniejsze, gdyż ważne jest tu tylko uzmysłowienie sobie dostępnych możliwości, a wówczas wiemy, co dalej.
Co tu dużo pisać, możliwości są dwie z których pierwsza to podejście stricte inwestycyjne długoterminowe, czyli kupiłem i czekam na lepsze czasy, które zapewnią mi wzrost wartości, zwłaszcza, że dom i działka zgodnie z polskim znanym przysłowiem jeść nie woła, więc niech dookoła się budują i remontują, a ja na końcu sprzedam w takim samym stanie, jak kupiłem, ale za dużo więcej niż zapłaciłem, a możliwość druga to podejście inwestycyjne pragmatyczne i połączenie przyjemnego z pożytecznym, mimo, iż oznacza ona kolejną inwestycję tym razem w remont kupionej nieruchomości, ale z kolei dzięki niemu będę mógł z domu i działki korzystać w czasie urlopów i oddawać się uciechom wypoczynkowo- relaksacyjnym, z dala od gwaru i zgiełku wielkich miast w malowniczym miejscu nad jeziorem lub nad morzem w swojej własnej posiadłości, będąc jednocześnie w dużo cieplejszym, niż nasz klimacie.
Jedno i drugie podejście zależy wyłącznie od nas samych, naszych preferencji i upodobań, ale właściwie bardziej od zasobności naszych portfeli inwestycyjnych i zgromadzonych wolnych środków finansowych, gdyż nie od dziś wiadomo, że aby wyjąć, trzeba włożyć, aby wygrać trzeba zagrać, no i najważniejsze- im więcej włożymy w daną inwestycję, tym więcej możemy z niej wyjąć, podobnie, jak w rolnictwie, gdzie im większe pole zasiejemy tym większe plony zbierzemy.

Wszystko fajnie, tylko kto mi pomoże kupić taki dom z działką?

Co do zakupu to sprawa prosta- mogę spróbować skontaktować się bezpośrednio ze sprzedającym, ale, czy mi się to

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Kościelna 37
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

uda i czy nie zostanę oszukany? A może skorzystam z usług lokalnych firm specjalizujących się w przeprowadzaniu transakcji zakupu nieruchomości w danym kraju, ale czy i to będzie dla mnie bezpieczne? Chyba jednak skorzystam z usług pośredników, ale z siedzibą w naszym kraju, aby czuć się bezpiecznie.
Tak - podczas zakupu nieruchomości w innych krajach, nawet jeżeli znamy język danego kraju, bądź regionu, priorytetową kwestią jest nasze bezpieczeństwo transakcji, a w ślad za nim uświadomienie sobie ryzyka związanego z inwestowaniem, dlatego też pamiętajmy i zawsze wybierajmy firmy z siedzibą w swoim ojczystym kraju, posiadające polskich pełnomocników na terenie kraju naszych zainteresowań, posiadające ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i zatrudniające licencjonowanych pośredników, będące członkami organizacji branżowych np. ogólnopolskich izb gospodarczych, posiadające pozytywne opinie o uczciwości i rzetelności w Internecie oraz wielu zadowolonych klientów.
Bezpieczeństwo przeprowadzanej transakcji, jako najważniejsza kwestia dla każdego inwestora w nieruchomości zagraniczne, w tym przypadku dla nas wiąże się z ryzykiem i aby je zminimalizować wybierajmy rodzimych profesjonalistów, a nie egzotyczne lub miejscowe firmy w tzw. teczce, gdzie nawet na swoich stronach internetowych, nie pokazują sylwetek osób odpowiedzialnych za transakcje.

No to w końcu gdzie te domy? A kto pomoże mi ewentualnie wyremontować taki dom, ile ewentualny remont kosztuje i czy wymaga pozwoleń na budowę?

Ależ trudne pytania, ale jak trzeba na nie odpowiedzieć, to trzeba i już- więc krótko i zwięźle.
Zauważmy, że kapitalny czy generalny remont domów, a nawet odbudowa domów na bazie zachowanych fundamentów o ile nie jest to przebudowa lub rozbudowa konstrukcji danej nieruchomości, nie wymagają czasochłonnych projektów i pozwoleń, a tym samym wszelkie remonty czy te małe, czy też duże mogą zostać przeprowadzone bez zbędnej biurokracji, a co za tym idzie w o wiele krótszym czasie. W zależności od rozmiaru remontu i zakresu prac do wykonania, można go przeprowadzić samemu posiłkując się miejscowymi hurtowniami budowlanymi, bądź wynajmując firmę specjalistyczną.
Jednak jest też firma, która to wszystko za mnie załatwi i przeprowadzi, mianowicie ILS Nieruchomości.
Otóż firma ta oprócz przeprowadzenia transakcji zakupu nieruchomości, również oferuje swoim klientom możliwość przeprowadzenia wszelkich remontów, czy nawet odbudowania domów, a gdzie te domy - otóż są jeszcze te **domy w Bułgarii**.
Przykład przeprowadzonej renowacji znajdziecie Państwo na fotografiach, znajdujących się poniżej niniejszego artykułu.
Dla przykładu na zakończenie podajemy koszt wyburzenia i odbudowania domu na istniejących fundamentach w stanie pod klucz (z wykonaniem od podstaw poszczególnych kondygnacji, wszelkich instalacji, z malowaniem, glazurowaniem, wykładaniem panelami podłóg, zadaszeniem z pokryciem dachówką ceramiczną, itd.) dla domu parterowego o powierzchni 100 m2 wynosi **od 15.000 do 20.000 EUR wraz z materiałami i robocizną**.
Różnice w kwocie końcowej wynikają oczywiście tylko z indywidualnego doboru różnych jakościowo materiałów, użytych do przeprowadzenia remontu.

Stanisław Lewicki
prezes zarządu ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
współzałożyciel PIN- Polskiej Izby Nieruchomości

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Kościelna 37
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Więcej na stronie **www.ilspoland.com**